



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**B.J. EJENDOMSINVEST APS**  
**RYPEBAKKEN 42, 5210 ODENSE NV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. november 2024

---

**Bent Kilsgaard Jørgensen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	B.J. EJENDOMSINVEST ApS Rypebakken 42 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 13 56 99 83 Stiftet: 1. november 1989 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
<b>Direktion</b>	Bent Kilsgaard Jørgensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for B.J. EJENDOMSINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. november 2024

Direktion:

---

Bent Kilsgaard Jørgensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i B.J. EJENDOMSINVEST ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for B.J. EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 22. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26825

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>427.486</b>	<b>488.720</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		357.218	201.230
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>784.704</b>	<b>689.950</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	113.322	8.272
Andre finansielle omkostninger.....	3	0	-1.114
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>898.026</b>	<b>697.108</b>
Skat af årets resultat.....	4	-197.714	-131.364
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>700.312</b>	<b>565.744</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		5.100.000	0
Overført resultat.....		-4.399.688	565.744
<b>I ALT</b> .....		<b>700.312</b>	<b>565.744</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		12.250.000	11.892.782
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>12.250.000</b>	<b>11.892.782</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.250.000</b>	<b>11.892.782</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.448.792	4.500.258
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.448.792</b>	<b>4.500.258</b>
Likvide beholdninger.....		623.718	188.263
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.072.510</b>	<b>4.688.521</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.322.510</b>	<b>16.581.303</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		10.430.755	14.830.443
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		5.100.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>15.730.755</b>	<b>15.030.443</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.164.152	1.085.449
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.164.152</b>	<b>1.085.449</b>
Selskabsskat.....		119.011	118.201
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>119.011</b>	<b>118.201</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.000	22.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	41.772
Deposita.....		286.592	283.438
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>308.592</b>	<b>347.210</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>427.603</b>	<b>465.411</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.322.510</b>	<b>16.581.303</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	200.000	14.830.443	0	15.030.443
Forslag til resultatdisponering.....		-4.399.688	5.100.000	700.312
Egenkapital 30. juni 2024.....	200.000	10.430.755	5.100.000	15.730.755

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	108.507	8.272	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	4.815	0	
	<b>113.322</b>	<b>8.272</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	1.019	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	0	95	
	<b>0</b>	<b>1.114</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	119.011	118.201	
Regulering af udskudt skat.....	78.703	13.163	
	<b>197.714</b>	<b>131.364</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
kr.		Investeringseje domme	
Kostpris 1. juli 2023.....		4.444.900	
Kostpris 30. juni 2024.....		4.444.900	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....		7.447.882	
Årets værdireguleringer.....		357.218	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....		7.805.100	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....</b>		<b>12.250.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Boligejendom Odense	
Dagsværdi 30. juni 2024.....		12.250.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		357.218	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

##### Dagsværdi for boligejendomme

Selskabets investeringsejendom omfatter en boligudlejningsejendom beliggende i Odense M. Ejendommen omfatter 9 lejemål, som udlejes til private. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet for det kommende år vurderes at udgøre 490 tkr., samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig leje på 697 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 207 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet på 4,0 % (30.6.2023: 4,25%), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Selskabsskat.....	119.011	0	0	118.201
	<b>119.011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>118.201</b>

#### Eventualposter mv.

7

##### Eventualforpligtelser

Ingen.

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BENT JØRGENSEN EJENDOMME ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Ingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for B.J. EJENDOMSINVEST ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.